



各位持牌人：

有關：按揭貸款的最新審慎監管措施

地產代理監管局（「監管局」）特致函提醒持牌人，香港金融管理局（「金管局」）已於 2015 年 2 月 27 日及 3 月 2 日推出新一輪有關物業按揭的監管措施，包括：

（一）價值 700 萬港元以下自用住宅物業的最高按揭成數下調最多一成。例如現時最高可按七成而價值不高於 600 萬港元的物業，最高按揭成數劃一下調到六成。

（二）第二套自用住宅物業的「供款與入息比率」上限，由現時最高五成調低至四成；在利率壓力測試下的上限由現時最高六成調低至五成。

（三）各類非自用物業按揭貸款，包括住宅物業、工商物業及車位按揭貸款的「供款與入息比率」上限，由現時最高五成調低至四成；在利率壓力測試下的上限由現時最高六成調低至五成。

以上三項逆周期措施已經生效，但在 2015 年 2 月 27 日或以前已經簽訂臨時買賣合約（「臨約」）的借款申請則不受影響。

（四）由 2015 年 3 月 2 日起，若按揭申請人透過額外融資（如透過二按或按揭保險計劃），以致整體按揭成數較金管局正常容許的最高按揭成數超過 20 個百分點，認可機構須將適用的「供款與入息比率」上限調低 5 個百分點。以最高按揭成數為六成的物業為例，正常適用的「供款與入息比率」上限為 50%，壓力測試下的「供款與入息比率」上限為 60%。若按揭申請人申請額外融資，以致整體按揭成數超過八成，適用的「供款與入息比率」上限須調低至 45%，壓力測試下的「供款與入息比率」上限亦要調低至 55%。



地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

另外，香港按揭證券有限公司亦於 2015 年 2 月 27 日宣布對按揭保險計劃作出修訂，合資格住宅物業可敘造的最高按揭成數由九成下調至八成，有固定收入及還款能力較強的首次置業人士除外。然而，於 2015 年 2 月 27 日或之前已簽署臨約的買家則不受影響。

以上所有新措施經已生效。監管局提醒持牌人，應充分掌握上述新措施的內容，以便能盡責地向客戶提供意見，及避免作出失實陳述。

有關上述新措施的更多詳情，持牌人可參閱金管局 (www.hkma.gov.hk) 及香港按揭證券有限公司網頁 (www.hkmc.com.hk)。

地產代理監管局

2015 年 3 月 6 日